

---

3T 2024

# Ciudad de Panamá Mercado Industrial



**NEWMARK**

---

# Análisis de mercado

## Economía

- El país ha mostrado signos de crecimiento económico positivo en los últimos meses, respaldado por la reactivación del comercio internacional y las actividades relacionadas con el Canal de Panamá. Este crecimiento es un factor alentador para atraer inversión extranjera directa (IED), y proyectar niveles de productividad sólidos para los próximos períodos.
- Los sectores que han atraído más IED incluyen infraestructura, logística, servicios financieros y energía renovable. Esta atracción de capital extranjero está impulsada por la fortaleza del sistema legal y regulatorio panameño, así como incentivos fiscales ofrecidos por el gobierno para proyectos clave, que han creado un entorno propicio para la inversión internacional.

## Perspectivas

- A futuro, el mercado inmobiliario industrial de la ciudad de Panamá podría enfrentar varios desafíos a pesar de las perspectivas optimistas. Aunque los sectores clave como la logística y la manufactura ligera han mostrado un crecimiento sostenido, existen factores que podrían influir en el desarrollo del mercado de manera más conservadora.
- El incremento de la oferta especulativa en el mercado podría conducir a una situación de sobreoferta, donde la cantidad de espacios industriales disponibles supere significativamente la demanda actual del mercado prolongando la desocupación de las nuevas construcciones ejerciendo presión a la baja sobre los precios de alquiler y venta, beneficiando a corto plazo a los arrendatarios o compradores.

## Fundamentos de mercado

- Al tercer trimestre del 2024, la ciudad de Panamá sigue experimentando un constante crecimiento en la oferta de espacios industriales, impulsado por el auge de sectores clave como la logística regional, la distribución interna y la manufactura ligera. Este dinamismo responde al crecimiento económico, el cambio de gobierno y un aumento en la demanda regional de productos y servicios.
- El dinamismo se ha concentrado principalmente en sectores ya consolidados como la Periferia Este y las Áreas Revertidas. Estos submercados siguen experimentando un crecimiento constante debido a su infraestructura desarrollada y por desarrollar, así como su conectividad logística comprobada, que incluye accesos eficientes a rutas principales, puertos y aeropuertos.

---

I. Panorama General	04
II. Fundamentos de mercado	09
III. Estadísticas por submercado	12



# Panorama General

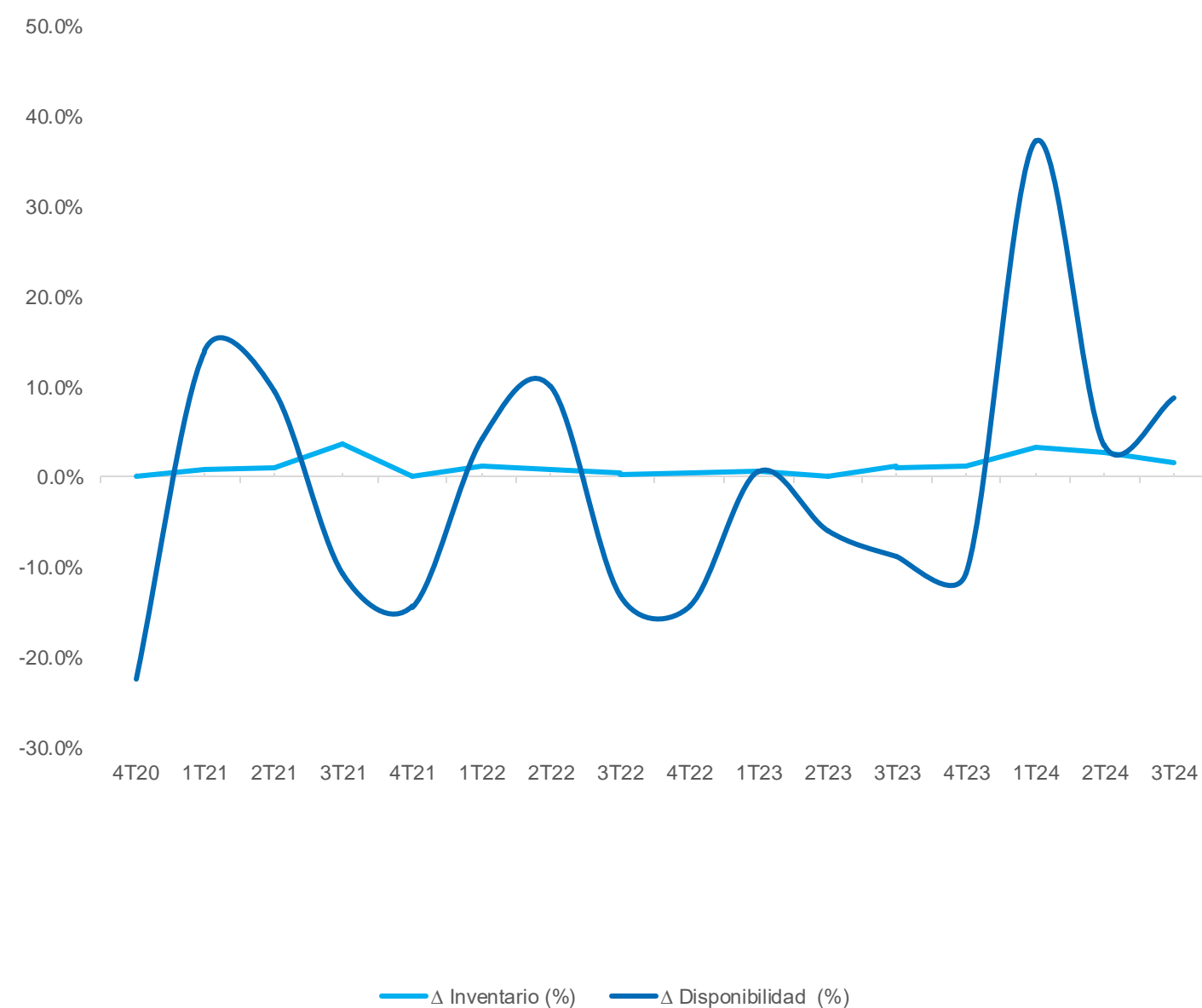




# Industrial: Panorama General

Los indicadores reflejan una etapa de transición en el mercado industrial de la Ciudad. El aumento del inventario y la tasa de disponibilidad destacan tanto las oportunidades como los desafíos del sector. La capacidad del mercado para absorber esta nueva oferta será crucial en los próximos meses, ya que determinará la estabilidad y el potencial para mantener los índices de crecimiento observados en los últimos tres años.

## Variación Trimestral de la Oferta

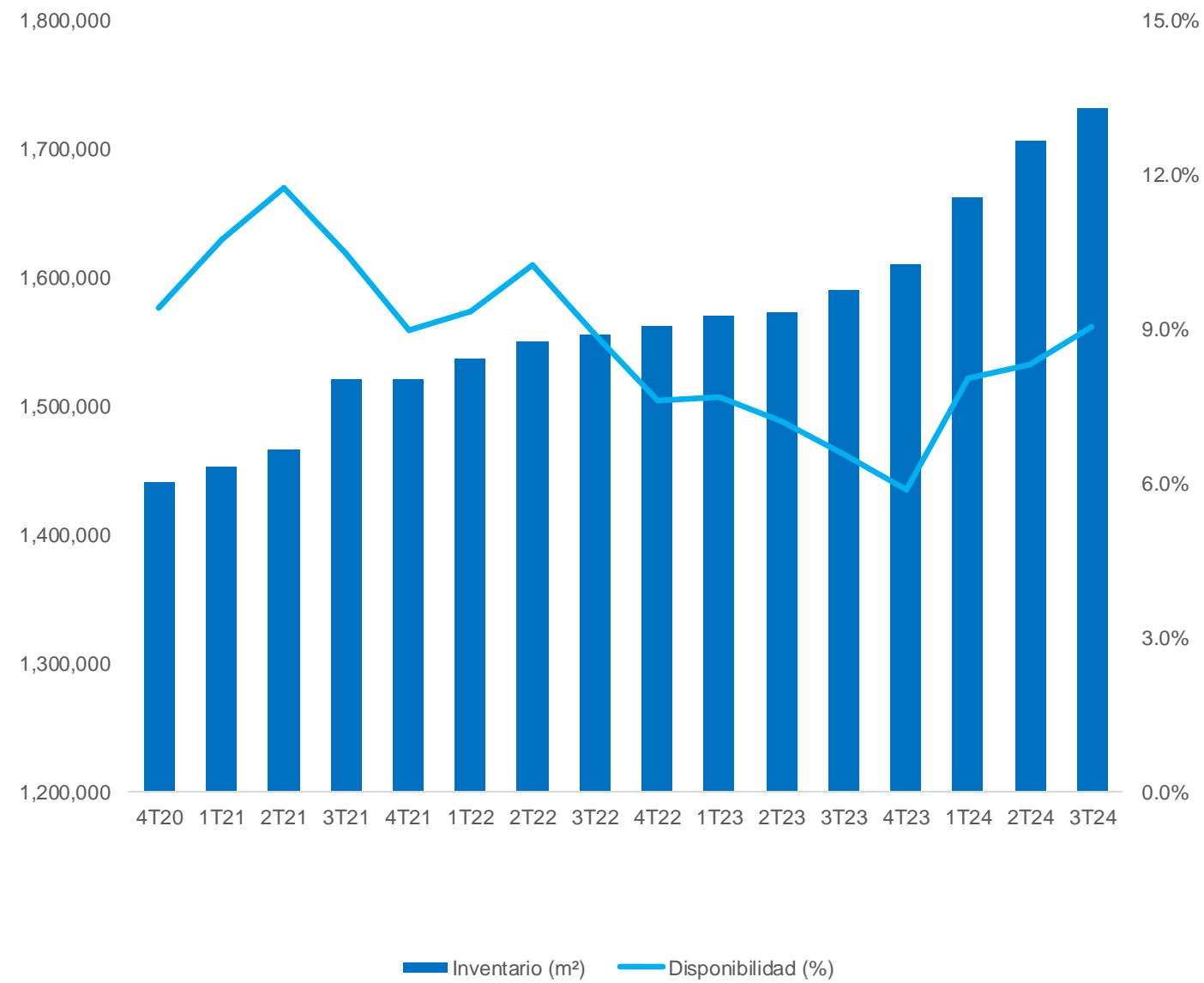


	2T 23	3T 24
<b>Inventario (m<sup>2</sup>)</b>	1,707,044	1,732,313
<b>Disponibilidad (%)</b>	8.3%	9.0%
<b>Absorción Bruta (m<sup>2</sup>)</b>	35,257	14,368
<b>Absorción Neta (m<sup>2</sup>)</b>	30,348	10,719
<b>Precio de Lista (\$/m<sup>2</sup>/mes)</b>	\$7.55	\$7.65

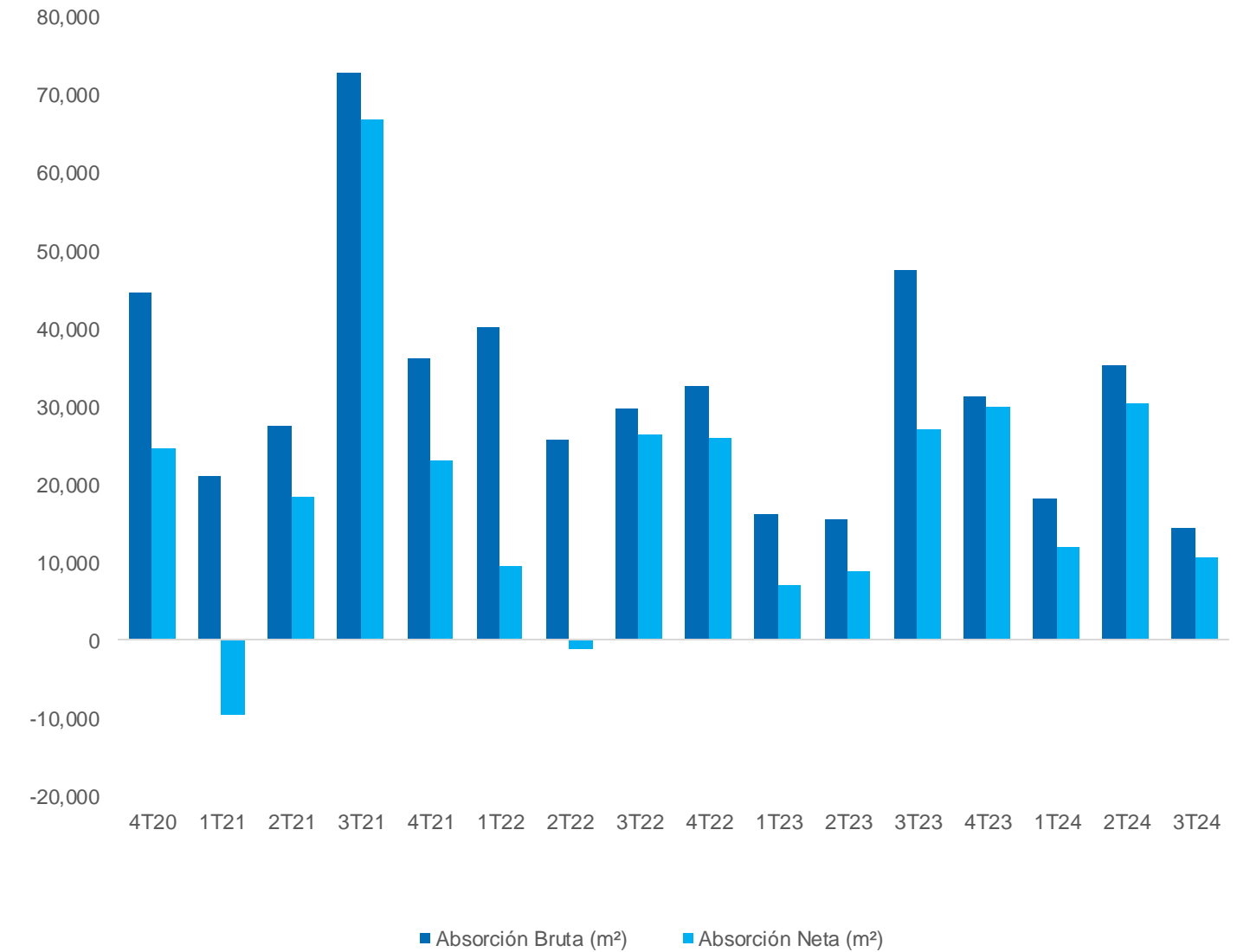
# Oferta y Demanda

Inventario, Tasa de Disponibilidad y Absorción

## Inventario y Tasa de Disponibilidad



## Absorción Bruta y Neta



# Industrial: Submercados

## Indicadores por Submercado

Submercado	Inventario (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad (%)	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Alquiler (USD/m <sup>2</sup> )
Áreas Revertidas	273 123	0	0,0%	0	\$8,50
Central Norte	41 463	3 533	8,5%	0	\$7,97
Costa del este	205 253	2 804	0,9%	688	\$11,38
Panama Oeste	52 619	11 490	21,8%	4 000	\$6,19
Periferia Central	53 323	3 683	6,9%	0	\$7,56
Periferia Este	1 022 072	118 260	11,5%	8 278	\$7,18
Periferia Norte	30 889	820	2,6%	0	\$5,92
Periferia Oeste	28 300	1 455	5,1%	0	\$8,62
<b>Total</b>	<b>1 732 313</b>	<b>156 601</b>	<b>9,0%</b>	<b>10 719</b>	<b>\$7,25</b>

# Industrial: Categorías

## Análisis por Clase

Clase	Inventario (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Alquiler (US\$)	Mantenimiento (US\$)
A	901 855	8,31%	10 038	9 827	\$8,55	\$0,91
B	605 130	9,95%	4 329	3 877	\$7,08	\$0,86
C	225 327	9,48%	0	-2 985	\$6,89	\$0,43
<b>Total</b>	<b>1 732 313</b>	<b>9,04%</b>	<b>14 368</b>	<b>10 719</b>	<b>\$7,25</b>	<b>\$0,87</b>

## Proyectos en Construcción

Proyecto	Submercado	Área (m <sup>2</sup> )
Tocumen Commercial Park 1&2	Periferia Este	6 000,00
Panapark	Periferia Este	6 235,00
Panapark	Periferia Este	12 732,00
proyecto de victor cohen (por definir)	Periferia Este	2 400,00
Cargo City Panamá (al lado del aeropuerto)	Periferia Este	3 588,00
Parque Industrial De Las Americas (BODEGAS)	Periferia Este	7 916,50
Tocumen Storage Complex	Periferia Este	9 525,00
Parque Industrial Corredor Norte (Milla 8 Ofibodegas)	Central Norte	12 440,00
Airport Commercial Park 4	Periferia Este	1 000,00
Parque Logístico Vacamonte (Bodegas)	Panama Oeste	8 000,00
Galeras Newport	Periferia Este	4 000,00
Super Pisos Bodegas	Periferia Este	4 000,00
Panama Distribution Center (Ofibodegas)	Periferia Este	1 446,00
Panama Distribution Center (Bodegas)	Periferia Este	7 939,33
Ofidepositos Aeropuerto	Periferia Este	10 000,00
<b>Total</b>		<b>137 015</b>



---

# Fundamentos de mercado

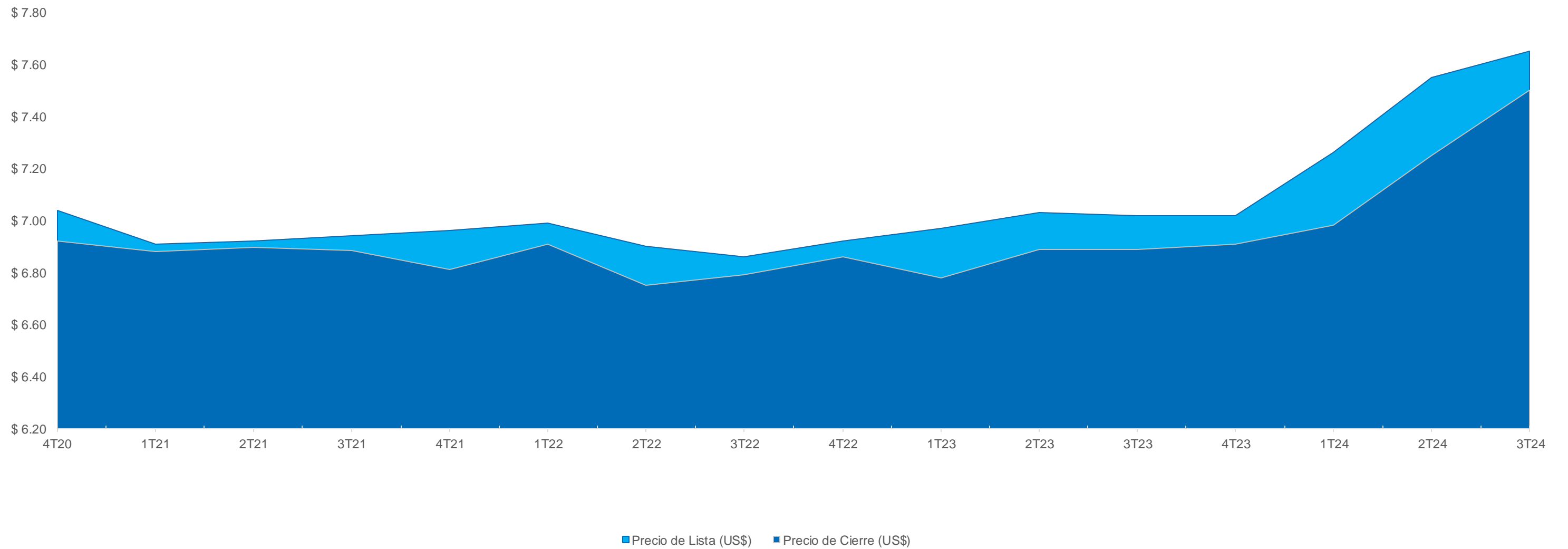




# Industrial: Precios

Para septiembre de 2024, la evolución de los precios de alquiler en el sector inmobiliario industrial de la Ciudad de Panamá muestra una tendencia ascendente reflejada en las cifras más recientes. El precio promedio de lista se posicionó en US\$ 7.65 por metro cuadrado al mes, lo que indica las expectativas del mercado y el valor asignado principalmente a nuevas propiedades considerando su calidad, ubicación y especificaciones.

## Alquiler: Precios de Lista y Cierre



---

*Para más información:*

**Danny Quirós**

*Market Research Director  
Central America*

t (507) 6388-2511

Danny.Quiros@nrmk.com

**José Mario Alvarado**

*Market Research Analyst  
Central America*

t (506) 8529-6238

Jose.Alvarado@nrmk.com

**Central America**

Santa Ana City Place  
Building B

t 4000-5171

**[nrmk.lat](https://nrmk.lat)**

Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en <https://nrmk.lat/reportes-de-mercado>

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.

**NEWMARK**

**NEWMARK**